



JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2018

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Ulm

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

I. Bilanz zum 31. Dezember 2018

II. Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2018

III. Anhang des Jahresabschlusses 2018

IV. Lagebericht 2018

V. Inventar 2018

AKTIVA **1 - 17**

PASSIVA **18 - 28**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG **29 - 41**

Kennzahlenübersicht

Gegenüberstellung Wirtschaftsplan 2018 / Ergebnis 2018

I. Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVSEITE

A. Anlagevermögen

	2018 €	2018 €	2017 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		77.826,33	72.263,19
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	311.906.477,13		302.592.971,86
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.546.162,40		13.587.824,48
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	496.818,90		29.087,28
4. Bauten auf fremden Grundstücken	14.234.364,38		11.592.953,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	411.953,00		443.417,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	184.951,19		159.842,74
7. Anlagen im Bau	10.239.140,06		14.234.466,10
8. Bauvorbereitungskosten	1.181.498,86		193.322,65
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	351.201.365,92	7.856,86
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	1.318,67	26.318,67	1.585,39
Anlagevermögen insgesamt		351.305.510,92	342.940.590,55

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	14.099.234,56		13.477.330,14
2. Andere Vorräte	12.670,69	14.111.905,25	14.552,19
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	277.057,35		172.218,25
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.879,93		4.226,65
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.888,62		64.818,32
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.634.442,76		1.306.957,61
5. Sonstige Vermögensgegenstände	437.856,89	2.385.125,55	521.796,37
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.855.070,12		4.100.597,51
2. Bausparguthaben	3.866.140,94	10.721.211,06	3.531.220,31

C. Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten	37.250,75	73.108,00
------------------------	-----------	-----------

Bilanzsumme	378.561.003,53	366.207.415,90
--------------------	-----------------------	-----------------------

PASSIVSEITE

	2018 €	2018 €	2017 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	16.100.000,00		16.100.000,00
./. Nennbetrag eigener Anteile	8.000.000,00	8.100.000,00	8.000.000,00
Ausgegebenes Kapital		8.100.000,00	8.100.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	8.050.705,89		8.050.705,89
2. Bauerneuerungsrücklage	752.063,57		752.063,57
3. Andere Gewinnrücklagen	83.422.732,05	92.225.501,51	76.763.674,39
III. Jahresüberschuss		6.387.580,63	6.659.057,66
Eigenkapital insgesamt		106.713.082,14	100.325.501,51
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	64.534,00		66.822,00
2. Steuerrückstellungen	5.154,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	764.909,00	834.597,00	653.759,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	244.096.677,60		238.336.126,83
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.644.085,34		8.261.773,62
3. Erhaltene Anzahlungen	14.862.574,82		14.275.306,16
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	417.154,33		391.905,44
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	595.448,47		1.377.774,14
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.247.946,57		473.730,95
7. Sonstige Verbindlichkeiten	145.744,95	269.009.632,08	153.807,52
davon aus Steuern:	145.744,95 €		
Vorjahr	153.549,52 €		
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		2.003.692,31	1.890.908,73
Bilanzsumme		378.561.003,53	366.207.415,90

II. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018 €	2018 €	2017 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	51.067.427,79		49.062.276,89
b) aus Betreuungstätigkeit	440.772,76		230.574,13
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.615.216,77</u>	53.123.417,32	1.734.065,92
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		621.904,42	464.720,43
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		624.462,47	760.978,57
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.099.896,91	715.504,00
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	25.460.898,56		23.319.227,55
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>8.752,04</u>	25.469.650,60	239.015,54
6. Rohergebnis		30.000.030,52	29.409.876,85
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.987.589,40		2.763.460,97
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>911.999,38</u>	3.899.588,78	837.690,71
davon für Altersversorgung:			
344.925,39 €			
Vorjahr 311.568,17 €			
8. Abschreibungen			
AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		12.285.745,69	11.770.598,97
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.014.159,70	1.990.129,25
10. Erträge aus Gewinnabführung	957.031,38		879.908,15
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	91,18		106,49
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>13.968,97</u>	971.091,53	19.919,49
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.227.184,91	4.455.175,18
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>848.992,54</u>	544.855,32
15. Ergebnis nach Steuern		7.695.450,43	7.947.900,58
16. Sonstige Steuern		<u>1.307.869,80</u>	1.288.842,92
17. Jahresüberschuss		<u>6.387.580,63</u>	<u>6.659.057,66</u>

III. Anhang des Jahresabschlusses 2018

A. Allgemeine Angaben

Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH (UWS), Ulm ist beim Amtsgericht Ulm unter Nummer HRB 1268 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend der Gesellschaften mit beschränkter Haftung aufgestellt

Die UWS ist eine große Kapitalgesellschaft gemäß § 267 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei wird entgeltlich erworbene Software über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 4 bis 10 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bildet die Software mit Anschaffungskosten unter 250,00 €. Diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Minderung vorgenommen.

Aufwendungen für umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 30 und 40 Jahren neu festgelegt.

Der angemessene Teil der Kosten der Allgemeinen Verwaltung, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurden aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Wohnbauten	40 bis 50 Jahre
Wohnbauten nach Modernisierung	30 bis 40 Jahre
Geschäfts- und andere Bauten	25 bis 50 Jahre
Bauten auf fremden Grundstücken	30 bis 50 Jahre
Technische Anlagen	20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4 bis 10 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 250,00 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Nettoanschaffungskosten 250,00 € nicht übersteigen. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Nettoanschaffungskosten mehr als 250,00 € und bis zu 1.000,00 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten bewertet. Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen **sonstigen Ausleihungen** sind grundsätzlich zu ihrem Nominalwert bilanziert.

Unter den **unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den **anderen Vorräten** erfolgt anhand der FiFo-Methode (First in - First out).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos wird eine Pauschalwertberichtigung auf die nicht einzelwertberichtigten Forderungen gebildet.

Die **flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die Kosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Die Posten des **Eigenkapitals** sind zu Nennwerten angesetzt. Die Nennwerte für erworbene eigene Anteile werden gemäß § 272 Absatz 1a HGB von dem Posten "Gezeichnetes Kapital" abgesetzt.

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der Projected Unit Credit Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 2,11 % (Stand Dezember 2018, Restlaufzeit 5 Jahre). Rentensteigerungen wurden in Höhe von 1,50 % p.a., die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % berücksichtigt.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre abgezinst.

Die **sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Für **Aufbewahrungspflichten** von Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d.h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet. Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des dem Abschlusstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen fünf Geschäftsjahre abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die als **passive Rechnungsabgrenzungsposten** bilanzierten Zuschüsse und Wohnrechte werden entsprechend dem jeweiligen Bindungszeitraum anteilig ertragswirksam aufgelöst. Die Zuschüsse weisen Restlaufzeiten von 1 bis 27 Jahren auf.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres nachfolgend dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Stand zum 31.12.2018 €
	Stand zum 01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		Zuschreibungen €	
				Zugänge €	Abgänge €		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	165.826,19	22.021,61	0,00	7.973,00	0,00	0,00	195.820,80
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	516.979.232,11	11.660.609,88	150.910,74	8.335.718,98	1.732.844,84	0,00	535.091.805,39
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- / anderen Bauten	45.093.913,97	0,00	0,00	1.732.844,84	0,00	0,00	46.826.758,81
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	29.087,28	686.874,16	0,00	0,00	219.142,54	0,00	496.818,90
4. Bauten auf fremden Grundstücken	14.414.514,67	1.074.588,34	0,00	2.084.440,04	0,00	0,00	17.573.543,05
5. Technische Anlagen und Maschinen	640.822,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	640.822,99
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.181.975,69	78.825,74	0,00	7.856,86	7.973,00	0,00	1.260.685,29
7. Anlagen im Bau	14.479.731,49	6.205.690,44	0,00	0,00	10.201.016,48	0,00	10.484.405,45
8. Bauvorbereitungskosten	193.322,65	988.176,21	0,00	0,00	0,00	0,00	1.181.498,86
9. Geleistete Anzahlungen	7.856,86	0,00	0,00	0,00	7.856,86	0,00	0,00
	593.020.457,71	20.694.764,77	150.910,74	12.160.860,72	12.168.833,72	0,00	613.556.338,74
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	1.585,39	0,00	266,72	0,00	0,00	0,00	1.318,67
	26.585,39	0,00	266,72	0,00	0,00	0,00	26.318,67
Anlagevermögen insgesamt	593.212.869,29	20.716.786,38	151.177,46	12.168.833,72	12.168.833,72	0,00	613.778.478,21

	(kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	€	€	€	Zugänge €	Abgänge €	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	93.563,00	23.899,47	0,00	532,00			117.994,47	77.826,33	72.263,19
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	214.386.260,25	10.221.185,20	85.057,14	0,00	1.337.060,05	0,00	223.185.328,26	311.906.477,13	302.592.971,86
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- / anderen Bauten	31.506.089,49	1.437.446,87	0,00	1.337.060,05	0,00	0,00	34.280.596,41	12.546.162,40	13.587.824,48
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	496.818,90	29.087,28
4. Bauten auf fremden Grundstücken	2.821.561,67	517.617,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.339.178,67	14.234.364,38	11.592.953,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	197.405,99	31.464,00	0,00	0,00	0,00	0,00	228.869,99	411.953,00	443.417,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.022.132,95	54.133,15	0,00	0,00	532,00	0,00	1.075.734,10	184.951,19	159.842,74
7. Anlagen im Bau	245.265,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	245.265,39	10.239.140,06	14.234.466,10
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.181.498,86	193.322,65
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.856,86
	250.178.715,74	12.261.846,22	85.057,14	1.337.060,05	1.337.592,05	0,00	262.354.972,82	351.201.365,92	342.841.741,97
III. Finanzanlagen									
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.318,67	1.585,39
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.318,67	26.585,39
Anlagevermögen insgesamt	250.272.278,74	12.285.745,69	85.057,14	1.337.592,05	1.337.592,05	0,00	262.472.967,29	351.305.510,92	342.940.590,55

Die unter den **Finanzanlagen** ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen (Anteilsbesitz) - d.h. die Unternehmen, an denen die Gesellschaft direkt oder indirekt eine Beteiligung im Sinne des § 271 HGB hält - setzen sich wie folgt zusammen:

Anteilsbesitz	Höhe am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis*	Stichtag
UWS Service GmbH, Ulm	100%	25.000 €	957.031,38 €	31.12.2018

* Ergebnis vor Gewinnabführung

Im Posten **unfertige Leistungen** sind 14.099.234,56 € (Vorjahr 13.477.330,14 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Mit Ausnahme der nachfolgend dargestellten **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind alle Weiteren innerhalb eines Jahres fällig.

Sonstige Vermögensgegenstände	262.302,85 € (Vorjahr 235.751,33 €)
-------------------------------	--

Es bestehen **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr in Höhe von 673.138,48 € (Vorjahr 419.193,13 €), aus der Gewinnabführung von 957.031,38 € (Vorjahr 879.908,15 €) und aus Steuern von 4.272,90 € (Vorjahr 7.856,33 €).

Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte Kapital beträgt 16.100.000,00 €.

Zum Bilanzstichtag ergeben sich ausschließlich aktivische **Steuerlatenzen**. Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, so dass ein Ansatz latenter Steuern in der Bilanz unterbleibt.

Rückstellungen für **Pensionsverpflichtungen** bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 65 T€. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 2.151,00 € (ausschüttungsgesperrt).

In den **sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate	257.000,00 €
Hausbewirtschaftung	89.000,00 €
Prüfungskosten	55.000,00 €
Bilanzierungskosten	36.000,00 €
Archivierung	41.700,00 €
Steuerberatung	25.000,00 €
Jahresurlaub	109.109,00 €
Betriebs- und Heizkostenabrechnungen	28.100,00 €
Umlage KVBW	106.000,00 €

Die Aufgliederung der **Verbindlichkeiten** nach Restlaufzeiten ergibt sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	244.096.677,60 (238.336.126,83)	17.483.684,12 (15.369.189,33)	60.091.753,32 (51.233.597,58)	166.521.240,16 (171.733.339,92)	240.243.400,46 (232.904.776,70)	GPR/SÜ GPR/SÜ
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.644.085,34 (8.261.773,62)	623.290,76 (620.838,44)	2.480.810,38 (2.480.710,94)	4.539.984,20 (5.160.224,24)	914.752,56 (931.255,63)	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	14.862.574,82 (14.275.306,16)	14.862.574,82 (14.275.306,16)				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	417.154,33 (391.905,44)	417.154,33 (391.905,44)				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	595.448,47 (1.377.774,14)	595.448,47 (1.377.774,14)				
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.247.946,57 (473.730,95)	1.247.946,57 (473.730,95)				
7. Sonstige Verbindlichkeiten	145.744,95 (153.807,52)	145.744,95 (153.807,52)				
Gesamtbetrag	269.009.632,08 (263.270.424,66)	35.375.844,02 (32.662.551,98)	62.572.563,70 (53.714.308,52)	171.061.224,36 (176.893.564,16)	241.158.153,02 (233.836.032,33)	

GPR = Grundpfandrecht
SÜ = Sicherungsübereignung

Es bestehen **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr in Höhe von 1.247.946,57 € (Vorjahr 473.730,42 €) und aus Steuern in Höhe von 0,00 € (Vorjahr 0,53 €).

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind - soweit nicht vorstehend erläutert - folgende wesentliche, periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge

Erträge Anlageverkäufe	356.192,66 €
Erträge frühere Jahre	71.877,13 €
Erträge Auflösung Wertberichtigungen	393.530,01 €

Die Erträge aus Anlageverkäufen betreffen hauptsächlich den Verkauf von drei Teilgrundstücken.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Wertberichtigungen / Abschreibungen auf Forderungen	570.560,06 €
---	--------------

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den anderen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 3.226,82 € enthalten.

E. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	28	7
Technische Mitarbeiter	9	0
Hausmeister / Reinigung	12	1
Gesamt	49	8

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende und ein BA-Student beschäftigt.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Gunter Czisch	Oberbürgermeister	(Vorsitzender)
Tim von Winning	Bürgermeister	(1. stv. Vorsitzender)
Martin Bendel	Bürgermeister	(2. stv. Vorsitzender)
Katja Adler	Rechtsanwältin	
Erwin Böck	Geschäftsführer a. D.	
Dr. Richard Böker	Hochschulprofessor	
Dr. Brigitte Dahlbender	Landesvorsitzende BUND	
Rose Goller-Nieberle	Geschäftsführerin	
Dr. Karin Graf	Ärztin	
Volker Jescheck	Hauptabteilungsleiter	
Siegfried Keppler	Freier Ingenieur	
Uwe Peiker	Selbständiger Innenausbauer	
Dr. Rüdiger Reck	Facharzt	
Ulrich Soldner	Stadtverwaltungsdirektor	
Lena Christin Schwelling	Angestellte	

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 5.600,00 €.

Geschäftsführung

Geschäftsführer war im Geschäftsjahr:

Dr.-Ing. Frank Pinsler

Die Bezüge der Geschäftsführung betrugen im Geschäftsjahr 179.528,87 € inkl. Arbeitgeberanteile.

Für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen betrugen die Bezüge 12.944,16 €. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf 64.534,00 €.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

- Verpflichtungen aus laufenden Baumaßnahmen in Höhe von 40,4 Mio. €, hierfür liegen Finanzierungszusagen über 9,5 Mio. € vor.
- Verpflichtungen aus den Rahmenverträgen für Rauchwarnmelder in Höhe von 0,6 Mio. €.
- Zahlungsverpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen bis zum Jahr 2066 in Höhe von 1,2 Mio. €.
- Verpflichtung zur Abnahme aus Darlehensverträgen in Höhe von 11,6 Mio. € zur Ablösung von auslaufenden Darlehensverträgen bis 2021.

Weiterhin werden zum Bilanzstichtag Mietkautionen in Höhe von 5.172.431,02 €, für die Stadt Ulm - LI in Höhe von 51.765,67 €, für die Hospitalstiftung Ulm in Höhe von 4.465,65 € und für die Stadt Ulm - SO in Höhe von 81.884,41 € treuhänderisch verwaltet.

Die UWS haftet als Gesellschafterin der aufgelösten Bauherrengemeinschaft "Expo 2000 Sonnenfeld Ulm GbR". Eine Inanspruchnahme aus dieser Haftung ist bis zur Bilanzerstellung nicht erfolgt.

Zusammen mit der ulmer heimstätte eG ist die UWS an drei Bauherrengemeinschaften beteiligt. Der "Wohnen Ulm I GbR" gegründet im Jahr 2015, der Wohnen Ulm II GbR, gegründet im Jahr 2018 und der Wohnen Ulm III GbR, gegründet im Jahr 2018. Der Gesellschaftszweck aller drei Bauherrengemeinschaften besteht in der Projektentwicklung, im Besonderen in der Schaffung von Baurecht und der Einholung von Realisierungsangeboten sowie der Projektsteuerung für die Bauvorhaben.

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit unterhält die Gesellschaft Geschäftsbeziehungen zu zahlreichen Unternehmen, darunter auch verbundene Unternehmen, die als nahe stehende Unternehmen gelten.

Die Gesellschaft unterhält Beziehungen zu verbundenen Unternehmen in den Bereichen:

- Wärmedienstleistung
- Kabel-TV
- Hausmeisterdienstleistungen
- WEG-Verwaltung
- Personalgestellung

Weiter unterhält die Gesellschaft im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit auch zum Gesellschafter Geschäftsbeziehungen. Diese nachfolgend aufgeführten Positionen werden in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesen:

Forderungen aus Vermietung	3.457,47 €
(Vorjahr	0,00 €)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.178,37 €
(Vorjahr	3.989,83 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.640.935,18 €
(Vorjahr	8.261.051,25 €)
Erhaltene Anzahlungen	256.868,05 €
(Vorjahr	254.913,63 €)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00 €
(Vorjahr	1.028,12 €)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	511,07 €
(Vorjahr	526,13 €)
Rechnungsabgrenzungsposten	670.828,46 €
(Vorjahr	948.053,18 €)

Sämtliche Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen erfolgen zu marktüblichen Konditionen.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Für das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden folgende Beträge als Rückstellung erfasst:

für Abschlussprüfungsleistungen	netto	46.176,06 €
---------------------------------	-------	-------------

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss 2018 in Höhe von 6.387.580,63 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.



Ulm, den 29. März 2019

Die Geschäftsführung

A. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH wurde am 11.03.1930 gegründet. Die Gesellschaft wurde am 09.09.1930 unter HRB 1268 beim Amtsgericht Ulm eingetragen. Die Gesellschaft besitzt Objekte im Stadtgebiet Ulm. Gemäß Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 04.09.2000 widmet sich die Gesellschaft vorrangig der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung der Stadt Ulm. Zu diesem Zweck errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet die Gesellschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen.

Die Preisbildung soll angemessen sein, d.h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen.

Die Gesellschaft ist seit dem Geschäftsjahr 2007 zu 100 % an der UWS Service GmbH beteiligt. Diese übernimmt die Geschäftsbereiche Multimediadienstleistung (Kabel-TV, Internet, Telefon), WEG-Verwaltung, Wärmedienstleistung und Hausmeisterdienstleistung.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Allgemeiner Teil des Lageberichts 2018

Das aktuelle makroökonomische Umfeld ist unverändert durch niedrige Zinsen und hohe Beschäftigung gekennzeichnet. Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg geht für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,6 bis 1,8 % aus, Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25 % gerechnet worden. Für Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6 % gerechnet. Grund für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten u. a. wegen des Handelsstreits zwischen den USA und China, dem Brexit, den Problemen der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, die Schuldenkrise Italiens und die Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten zwar ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession erwartet.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2018 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf 33.474.000 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahresmonat um 696.000 Beschäftigte erhöht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 185.480 (Dezember 2017: 195.975). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 in Baden-Württemberg 3,0 % (Gesamt-Deutschland 4,9 %).

Während nach einer Information der Auskunftsei creditreform 2017 noch 71.960 Verbraucher in Deutschland Privatinsolvenz anmeldeten, wird dieser Wert 2018 auf voraussichtlich 68.600 sinken. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Deutschland soll von 20.140 im Jahr 2017 auf voraussichtlich 19.900 im Jahr 2018 abnehmen.

Nach der Pressemitteilung 303/2018 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg betrug die Teuerungsrate in Baden-Württemberg im Dezember 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat 2,0 %. Getrieben wird die Inflation (Stand Oktober 2018) vor allem vom Preisanstieg bei Energie (im Oktober 2018 Anstieg um 8,9 % gegenüber dem vergangenen Jahr). Nahrungsmittel verteuerten sich um 1,9 %

und Dienstleistungen um 1,8 %. Die Nettokaltmieten erhöhten sich in Deutschland nach einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes (Stand November 2018) gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,5 %. Damit lagen die Preissteigerungen für Nettokaltmieten unter der allgemeinen Preissteigerung.

Im 4. Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2 %. Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude (+6,6 %). Insbesondere die Preise für Betonarbeiten (+7,5 %), Mauerarbeiten (+7,1 %) und Erdarbeiten (+6,9 %) zogen merklich an. Die Preissteigerung war für Ausbauarbeiten (+4,2 %) weniger stark ausgeprägt, auch wenn für Tischlerarbeiten (+7,5 %) und Fliesen- und Plattenarbeiten (+6,5 %) spürbar mehr zu bezahlen war.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen (+9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau freigegeben, davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was einer Zunahme dieses Segments um 22 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag am 30.09.2017 bei 11.010.202 Personen und hat damit erstmals die 11 Millionengrenze überschritten. Seit der Gründung des Südweststaats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über 4 Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug; per Saldo waren dies seit 1952 rund 3 Millionen Menschen. Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt als Menschen gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass der Anstieg des Altersdurchschnitts der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit im Durchschnitt 43,3 Jahren.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll - ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung - die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von derzeit null % will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

Wohnungssituation in Ulm

Der Ulmer Mietwohnungsmarkt ist nach wie vor angespannt. Wichtige Indikatoren sind steigende Mieten, eine niedrige Fluktuation, ein geringes Angebot und geringe Leerstände. Insbesondere mittlere und untere Preissegmente sind betroffen. Dies drückt sich auch in den Kennzahlen der UWS aus. Die Anzahl der bei der UWS registrierten Interessenten ist mit 2.325, verglichen mit dem Vorjahr (2.300), leicht angestiegen. Die Fluktuation ist auf 7,2 % (Vj. 6,9 %) angestiegen, verharrt jedoch seit Jahren auf niedrigem Niveau. Die Leerstandsquote liegt bei 1,1 % (Vj. 1,4 %) und ist im Wesentlichen modernisierungsbedingt.

Der über viele Jahre vom statistischen Landesamt Baden-Württemberg für den Stadtkreis Ulm angegebene durchschnittliche jährliche Bedarf von ca. 300 Wohnungen, die neu oder als Ersatz für wegfallende Wohnungen gebaut werden müssen, wird durch die aktuelle Bevölkerungsentwicklung überholt. Ausdruck dafür ist das im Ulmer Gemeinderat beschlossene Ziel von jährlich 700 neuen Wohnungen. Um durch einen Neubau im geförderten Wohnungsmarkt zur Entlastung des mittleren und unteren Preissegments beitragen zu können, ist dauerhaft eine attraktive und verlässliche Förderpolitik im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogramms notwendig.

In Ulm wurden gem. den Angaben des Statistischen Landesamtes Baugenehmigungen für 520 Neubauwohnungen erteilt. Das hohe Niveau der Bautätigkeit folgt dem Landestrend in Baden-Württemberg, ist jedoch für eine ausreichende Wohnraumversorgung nicht ausreichend. Die Auswirkungen eines hohen Neubauvolumens werden sich jedoch erst in einigen Jahren in einer Entlastung des Mietwohnungsmarktes abbilden, wenn das Bauvolumen, auch im mittleren Preissegment und bei geförderten Wohnungen verstetigt werden kann.

Der Anteil der rückständigen Mietverhältnisse bei der UWS ist zum Jahresende auf 7,1 % (Vj. 6,3 %) gestiegen. Bei den Wohnungsinteressenten liegt der Anteil derjenigen, die Ihr Einkommen aus Erwerbstätigkeit beziehen, bei ca. 55 %. Bei einer weiterhin guten regionalen wirtschaftlichen Lage und den damit verbundenen positiven Effekten auf die Bewerberstruktur sind kurzfristig keine negativen Veränderungen zu erwarten.

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wird weiterhin anhalten. Der durch die Standortattraktivität ausgelöste Zuzug aus den verschiedensten Gründen und eine zunehmende Differenzierung der Lebensentwürfe und Einkommensverhältnisse wird die Entwicklung des Wohnungsmarktes weiterhin bestimmen. Die bislang gesetzten Schwerpunkte der Bestandsmodernisierung, einer familiengerechten Ausrichtung des Angebotes und der Anpassung der Wohnanlagen an den demografischen Wandel sind Basis für die weitere Entwicklung eines nachhaltig vermietbaren Wohnungsbestandes. Mit dem Wohnungsbestand und den Neubauten im Mietwohnungssektor sollen für Bezieher mittlerer und unterer Einkommen, für Familien, Singles und Senioren, für Ulmer Bürgerinnen und Bürger, sowie für neue Einwohner der Stadt attraktive Angebote erhalten und neu geschaffen werden. Die UWS plant, sich auch zukünftig im Mietwohnungsneubau in Ulm zu engagieren.

II. Geschäftsverlauf

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Die Gesellschaft hat 2018 ihr Modernisierungsprogramm fortgesetzt. Insgesamt wurden 90 Wohnungen umfassend modernisiert. Dabei wurde in die grundlegende Verbesserung des energetischen Standards und der Wohnqualität investiert. Um den Energieverbrauch zu reduzieren, wurden Fassaden und Dächer gedämmt sowie neue Fenster eingebaut. In vielen Fällen wurden die Heizungsanlage und die Warmwasserbereitung erneuert. So wird nicht nur ein substantieller Beitrag zum Klimaschutz geleistet; es werden darüber hinaus die Betriebskosten dauerhaft gesenkt und die Mieter entlastet. Mit der Modernisierung der sanitären Einrichtungen, Grundrissänderungen und dem Abbau von Barrieren ist stets eine Steigerung des Wohnwerts verbunden.

Um den Anforderungen des demografischen Wandels Rechnung zu tragen, kommt dem Abbau von Barrieren im Bestand eine besondere Bedeutung zu. Es wurden Zugänge zu Gebäuden und Wohnungen barrierefrei ausgestaltet und Barrieren in Wohnräumen und Bädern reduziert. Die neu gestalteten Eingangsbereiche der Wohnanlagen Egertweg 12 und Reutlinger Straße 30-88 sind jetzt barrierefrei, um so den Zugang für Personen mit eingeschränkter Mobilität zu erleichtern. Alle Neubauten der UWS werden grundsätzlich barrierefrei geplant und ausgeführt.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 waren 140 Wohnungen im Bau. Bis Ende des Jahres wurden davon 59 Einheiten fertiggestellt und an die neuen Mieter übergeben. Die Projekte Peter-Ury-Weg und Heinz-Brenner-Weg im Lettenwald mit insgesamt 35 Wohnungen wurden fertiggestellt und an die Mieter übergeben. Die Gebäude sind vollständig barrierefrei. Darüber hinaus wurde das Projekt Moltkestraße 20 mit 24 Wohnungen als Anschlussunterbringung für Geflüchtete fertiggestellt und übergeben. Im Erdgeschoss sind die Büros des Sozialbereiches für die Ulmer Weststadt.

Am Ende des Jahres waren 81 Wohnungen im Bau, das Projekt Otl-Aicher-Allee 22 im Lettenwald und der Schwamberger Hof in der Ulmer Oststadt. Darüber hinaus sind Projekte mit über 400 Wohnungen und zwei Kindertagesstätten in Planung und Vorbereitung. Diese sind Ausdruck der kontinuierlichen Investitionsstrategie der UWS.

Der Mietwohnungsbestand der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

Mietwohnungsbestand	2018 Wohnungen	2017 Wohnungen
Zu Beginn des Geschäftsjahres	7.046	6.972
Zugang durch Neubau und Modernisierung	59	51
Zugang durch Erwerb	0	22
Zugang, sonstiger	1	1
Abgang durch Verkauf	3	0
Abgang, sonstiger (z.B. Abbruch)	1	0
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	7.102	7.046
für Dritte verwaltete Mietwohnungen	240	250
Bewirtschaftete Mietwohnungen insgesamt	7.342	7.296
Verwaltete Wohnungen in Eigentümergemeinschaften (Verwaltung durch UWS Service GmbH)	945	945

III. Lage

1. Ertragslage

Der im Wirtschaftsplan 2018 prognostizierte Jahresüberschuss von 4.672.000 € konnte mit 6.387.580,63 € übertroffen werden. Das Jahresergebnis ist durch den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung geprägt. Die Steigerung der Erträge ergab sich durch Erstvermietung der Neubauten, Mietanpassungen im Wohnungsbestand und bei modernisierten Objekten, sowie durch Prolongation von Gewerbemietverträgen. Bei der Neuaufnahme und Prolongation von kurz-, mittel- und langfristigen Darlehen konnte die derzeit positive Finanzierungssituation genutzt werden. Die Zinsaufwendungen sanken trotz erhöhtem Darlehensbestands um 228 T€ gegenüber dem Vorjahr.

In der Tochtergesellschaft UWS Service GmbH sind die Geschäftsbereiche Wärmedienstleistung, Multimedienleistung, WEG-Verwaltung und Hausmeisterdienstleistung zusammengefasst. Die sozialverträgliche Versorgung unserer Mieter mit Kabelfernsehen wurde im Geschäftsjahr 2018 weitergeführt und ausgebaut. Das Geschäftsfeld Wärmelieferung hat ebenfalls zum Ergebnis beigetragen. Die Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften wird in der UWS Service GmbH als Geschäftsfeld erfolgreich gestaltet und hat zum Gesamtergebnis der UWS Service GmbH in Höhe von 957 T€ beigetragen. Dieses wird auf Grundlage des Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die UWS abgeführt.

Die Ertragslage des Unternehmens ist zufriedenstellend.

2. Vermögenslage

Zum 31.12.2018 wies das Unternehmen folgende Vermögensstruktur auf:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
	in T€	%	in T€	%	in T€
Anlagevermögen	351.305,5	92,8	342.940,6	93,7	+8.364,9
Umlaufvermögen	27.218,2	7,2	23.193,7	6,3	+4.024,5
Rechnungsabgrenzung	37,3	0,0	73,1	0,0	-35,9
Gesamtvermögen	378.561,0	100,0	366.207,4	100,0	+12.353,6

Die Veränderung des Anlagevermögens ist auf die Neubau- und Modernisierungsinvestitionen zurückzuführen.

Die Investitionen sind im Geschäftsjahr 2018 konstant geblieben. Für die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung wurden folgende Summen aufgewendet:

	2018	2017
	Mio. €	Mio. €
Neubau	11,453	11,722
Modernisierung	9,163	10,677
Instandhaltung	10,466	8,979
Bauinvestitionen insgesamt	31,082	31,378

Zum 31.12.2018 wies das Unternehmen folgende Kapitalstruktur auf:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
	in T€	%	in T€	%	in T€
Eigenkapital	106.713,1	28,2	100.325,5	27,4	+ 6.387,6
Rückstellungen	834,6	0,2	720,6	0,2	+ 114,0
Verbindlichkeiten	269.009,6	71,1	263.270,4	71,9	+ 5.739,2
Rechnungsabgrenzung	2.003,7	0,5	1.890,9	0,5	+ 112,8
Gesamtkapital	378.561,0	100,0	366.207,4	100,0	+ 12.353,6

Das Unternehmen hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr positiv entwickelt. Dies spiegelt sich in den nachstehenden Kennzahlen wider:

	2018	2017
	Mio. €	Mio. €
Bilanzsumme	378,561	366,207
Anlagevermögen	351,306	342,941
Stammkapital	16,100	16,100
Rücklagen	92,226	85,566
Rückstellungen	0,835	0,721
Jahresüberschuss	6,388	6,659
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	51,067	49,062

Das Eigenkapital einschließlich des Jahresüberschusses hat sich auf 106,7 Mio. € erhöht. Die Kapitalstruktur ist ausgewogen, der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 28,2 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich auf Grund der Investitionen in Neubauten und Bestandsimmobilien gegenüber dem Vorjahr um 5,14 Mio. € erhöht. Die Zinsen für langfristige Darlehen sind zu einem großen Teil langfristig gesichert.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Die Geschäftsführung der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

3. Finanzlage

Für das Geschäftsjahr 2018 ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	2018	2017
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	20,645 Mio. €	20,324 Mio. €
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-18,809 Mio. €	-22,962 Mio. €
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0,918 Mio. €	1,946 Mio. €
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	2,754 Mio. €	-0,693 Mio. €
Finanzmittelfonds zum 01.01.	4,101 Mio. €	4,793 Mio. €
Finanzmittelfonds zum 31.12.	6,855 Mio. €	4,101 Mio. €

Der laufende Kapitaldienst konnte aus dem Cashflow bedient werden. Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend. Die Zahlungsfähigkeit war 2018 stets uneingeschränkt gegeben. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen ausreichende Kreditlinien zur Verfügung.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen in 2019 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die positive Entwicklung der Gesellschaft lässt sich an folgenden finanziellen Leistungsindikatoren ablesen:

	2018	2017
Gesamtkapitalrentabilität	2,8	3,0 %
Eigenkapitalrentabilität	6,0	6,6 %
Eigenkapitalquote	28,2	27,4 %
Ø - Miete Wohnung	5,94 €/m²	5,75 €/m²
Leerstandsquote	1,1 %	1,4 %
Fluktuationsquote	7,2 %	6,9 %
Bauinvestitionen insgesamt	31,082 Mio. €	31,378 Mio. €

Die UWS ist sich des entscheidenden Anteils ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am Unternehmenserfolg bewusst. Ihre Leistung und Kompetenz bilden die Basis dafür, die vielfältigen Anforderungen der Mieter und Kunden zu erfüllen. Darüber hinaus müssen sie aktuelle und zukünftig anstehende Veränderungen im Unternehmen aktiv gestalten. Die Beschäftigten werden aktiv mit Schulungs- und Weiterbildungsmaßnahmen gefördert, welche über externe und interne Angebote realisiert werden. Insgesamt wurden 2018 für die Mitarbeiter 157 Schulungstage mit internen oder externen Angeboten realisiert.

Eine aktive Schulung und Weiterbildung wird auch in den nächsten Jahren kontinuierlich fortgeführt und bei Bedarf ausgeweitet. Seit vielen Jahren bilden wir eigenen Nachwuchs aus. So werden im Berichtsjahr durchschnittlich drei Auszubildende für das Berufsbild Immobilienkaufmann / -frau beschäftigt. Um Beruf und Familie vereinbaren zu können, werden mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bei Bedarf individuell Teilzeitvereinbarungen und flexible Vereinbarungen zur Wahrnehmung der Elternzeit getroffen. Die weitere Beschäftigung und Entwicklung qualifizierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf attraktiven Arbeitsplätzen ist Bestandteil der Unternehmensstrategie.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Die prognostizierte wirtschaftliche Entwicklung in Verbindung mit einer geringen Inflationsrate lassen positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu. Die lokale Wirtschaft zeigt sich ausreichend diversifiziert und stabil sowie gut für die Zukunft gerüstet. Für die UWS sind diese Aussichten in Verbindung mit dem niedrigen Zinsniveau Anlass, an der Investitionsstrategie der vergangenen Jahre festzuhalten und die Wohnungsbestände sukzessive zu entwickeln. Modernisierungen und Instandhaltungen in den eigenen Beständen werden weiterhin auf konstantem Niveau durchgeführt. Eine weitere Steigerung ist auf Grund zu geringer Marktkapazitäten und der daraus resultierenden Preisentwicklung wird derzeit als nicht sinnvoll erachtet. Für 2019 sind im Wirtschaftsplan für die Bestandserhaltung rund 21,4 Mio. € veranschlagt, davon ca. 11,1 Mio. € für die Instandhaltung und ca. 10,3 Mio. € für Modernisierungsmaßnahmen.

Die aktuellen Prognosen gehen davon aus, dass die Zahl der Haushalte in Baden-Württemberg und im Stadtgebiet Ulm weiter steigt. Hinzu kommen die Integration von Geflüchteten und die damit verbundene notwendige Wohnraumbereitstellung. Um eine Entspannung des lokalen Mietmarktes zu erreichen, muss die gegenwärtige Wohnungsbauaktivität verstetigt und intensiviert werden, wenn die verfügbaren Kapazitäten dies zulassen. Aufgrund der guten Nachfrage nach preisgünstigen freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen will die UWS in den kommenden Jahren weitere Neubauten errichten. Hierbei geht die UWS von leicht steigenden Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung aus.

Der Geschäftsverlauf 2019 entspricht den Planungen des Wirtschaftsplanes. Für das Jahr 2019 erwarten wir einen Jahresüberschuss von 5,820 Mio. €.

II. Risikobericht

Zweck der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH ist die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum. Zur Erreichung dieses Zieles erwirbt, errichtet und vermietet die Gesellschaft Wohngebäude, veräußert aber auch im Rahmen der aktiven Portfoliogestaltung Einzelobjekte. Darüber hinaus betreiben wir zusammen mit unserer Tochtergesellschaft UWS Service GmbH die WEG- und Mietfremdverwaltung, erbringen Wärmelieferungsleistungen, sowie Hausmeisterdienstleistungen und sichern die Medienversorgung unserer Objekte.

Trotz der positiven Nachfrageperspektive besteht ein Risiko darin, dass der Wohnungsbestand den aktuellen und zukünftigen Anforderungen nicht entsprechen könnte und deshalb Vermietungsschwierigkeiten auftreten könnten. Leerstände und daraus resultierende Mietausfälle wären potentielle Auswirkungen. Die UWS investiert daher kontinuierlich in den Wohnungsbestand, um die Vermietungsfähigkeit nachhaltig sicherzustellen. Dazu gehören die Instandhaltung, eine umfassende wohnungswirtschaftliche und energetische Modernisierung einzelner Wohnanlagen, sowie die Anpassung von Wohnungen an die Bedürfnisse von Mietern mit eingeschränkter Mobilität. Neubauten ergänzen und verjüngen das Portfolio. Das Unternehmen wird die langjährige Strategie in diesem Bereich kontinuierlich umsetzen und weiterentwickeln. Die für Neubau und Modernisierung benötigten Finanzmittel können durch den Cashflow und die Aufnahme von Kreditmitteln aufgebracht werden.

Bei Gewerbeimmobilien bestehen wesentliche Risiken in der Prolongation oder Anschlussvermietung bei auslaufenden oder gekündigten Mietverhältnissen, sowie in der mangelnden Zahlungsfähigkeit von Mietern und den sich daraus ergebenden Ertragsausfällen. Weitere potentielle Risiken bestehen in der Nachvermietung zu einem geringeren Mietzins und in erhöhten Aufwendungen bei der Neuvermietung. In den gewerblich genutzten Objekten im Science-Park II ist Vollvermietung erreicht. Erhebliche Flächenanteile sind über langfristige Mietverhältnisse gesichert. Da über den Gesamtbestand eine Mischung zwischen Großmietern und Mietern mit kleineren Flächen, über verschiedene Mietlaufzeiten und ein entsprechender Branchenmix entwickelt wurde, können kumulierte Ausfallrisiken minimiert werden. Da es sich bei den meisten Mietern um überregional, teilweise weltweit, agierende Unternehmen handelt, ist das Risiko nicht allein von der lokalen Entwicklung bestimmt. Das potentielle Ausfallrisiko durch Prolongationen, Mieterinsolvenz, geringere Nachvermietungschancen und sinkende Durchschnittsmieten wird durch die allgemeine wirtschaftliche Lage und die lokale Wirtschaftsstruktur ebenfalls beeinflusst.

Auf Grund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens zu befürchten. Mittelfristig können wir jedoch nicht ausschließen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln können. Deshalb sehen wir den Finanzierungsbereich weiterhin als Schwerpunkt in unserem Risikomanagement, auch um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

Wesentliche Risiken, die sich bestandsgefährdend auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken können, sind derzeit nicht erkennbar.

Die Gesellschaft kann die ihr zugedachten Aufgaben auch weiterhin in vollem Umfang erfüllen. Die Geschäftsführung geht auch in Zukunft von dem Fortbestand der Gesellschaft sowie einer positiven Gesamtentwicklung aus.

III. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen im preisgünstigen und mittleren Segment ist auf dem Ulmer Wohnungsmarkt nach wie vor groß. Das wird durch die Zahl von zum Stichtag 2.325 wohnungssuchenden Haushalten bestätigt. Die positive Bevölkerungsentwicklung in Ulm wird laut Prognosen auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, so dass mit einer weiterhin hohen Nachfrage nach attraktivem Wohnraum gerechnet werden kann. Weitere grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demografische Wandel und sich verändernde gesellschaftliche Strukturen, wie z.B. eine Zunahme von Ein-Personen-Haushalten und eine erhöhte Erwerbsmobilität. Durch kontinuierliche Aktivitäten im Bereich der energetischen und barrierefreien Bestandssanierung und des Neubaus würde das Unternehmen auch im Falle einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktposition verfügen.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Da die UWS ein Unternehmen mit hoher Anlagenintensität und Fremdkapitaleinsatz ist, sind niedrige Zinsen von großer Bedeutung. Auf der Passivseite bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die Objekt- und Unternehmensfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund eines hohen Anteils festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft nur einem geringen Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Durch längerfristige Zinsfestschreibungen der zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen Darlehen auf Basis des in 2018 niedrigen Zinsniveaus haben wir das Zinsrisiko weiter minimiert.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

Im Geschäftsjahr wurden Sondertilgungen und Ablösungen in Höhe von insgesamt 3,379 Mio. € vorgenommen. Um langfristig die Fremdkapitalquote zu verringern, wurde die Tilgungsrate bei Prolongationen in der Regel erhöht. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt, Fremdwährungsdarlehen befinden sich nicht im Kreditportfolio. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

E. Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

Für die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens ist die frühzeitige Identifizierung sowie Bewältigung von Chancen und Risiken eine elementare Voraussetzung. Daher nutzt die UWS ein auf die jeweiligen Geschäftsbereiche ausgerichtetes Risikomanagementsystem, das an der Aufbau- und Ablauforganisation ausgerichtet ist und eng mit den Planungs- und Controllingprozessen verbunden ist.

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem dient insbesondere der Geschäftsführung zur rechtzeitigen Risikoerkennung, so dass Maßnahmen bzw. Reaktionen noch möglich sind.

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes ist der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der UWS. Chancen und Risiken sind zwangsläufig mit der regionalen Nachfrage nach Mietwohnungen verbunden. Existentielle Risiken sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

Ulm, 29. März 2019



Dr.-Ing. Frank Pinsler
Geschäftsführer

V. Inventar zum 31. Dezember 2018

A K T I V S E I T E

ANLAGEVERMÖGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände	31.12.2018	77.826,33 €
	31.12.2017	72.263,19 €
Stand 01.01.2018		72.263,19 €
Zugang		
Umbuchung aus Überleitung neustrukturiertes Anlagevermögen		7.441,00 €
Software		22.021,61 €
Summe Zugang		29.462,61 €
Abschreibungen		
Planmäßige		23.899,47 €
Bilanzausweis		77.826,33 €

Erläuterungen:

1. Die Überleitung erfolgte aus dem Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung.
2. Der Zugang betrifft verschiedene Softwarelizenzen.
3. Den Abschreibungen liegt eine Nutzungsdauer von 4 bzw. 5 Jahren zu Grunde.
4. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.0.

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.12.2018		311.906.477,13 €
	31.12.2017		302.592.971,86 €
	Grundstückskosten €	Gebäudekosten €	Insgesamt €
Stand 01.01.2018	42.461.452,55	260.131.519,31	302.592.971,86
Zugang			
Kauf	648.004,79	0,00	648.004,79
Neubau / Nachtr. Herstellungskosten	76,00	135.487,54	135.563,54
Mod. / Nachtr. Herstellungskosten	0,00	11.096.184,29	11.096.184,29
Umbuchung aus Anlagen im Bau	1.021.002,10	7.095.574,31	8.116.576,41
Summe Zugang	1.669.082,89	18.327.246,14	19.996.329,03
Abgang			
Umb. a. Überl. neustrukturiertes AV	181.205,99	214.578,69	395.784,68
Verkauf	37.400,76	28.453,12	65.853,88
Summe Abgang	218.606,75	243.031,81	461.638,56
Abschreibungen			
Planmäßige	5.448,00	10.215.737,20	10.221.185,20
Summe Abschreibungen	5.448,00	10.215.737,20	10.221.185,20
Bilanzausweis	43.906.480,69	288.431.470,84	311.906.477,13

Erläuterungen:

1. Die Überleitung betrifft verschiedene Wirtschaftseinheiten aus dem Bereich Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten.

2. Es sind Kosten für Modernisierungen sowie nachträgliche Herstellungskosten zugegangen:

WIE	Objekt	Kosten €
1059	Rieslingweg 7, 9, 11	-32.500,00
1059	Rieslingweg 1-3	352.869,11
1265	Gideon-Bacher-Str. 15	-10.500,00
1080	Egertweg 6	243.714,46
1083	Egertweg 12	2.069.436,64
1073	Sammlungsgasse 6	632.948,39
1270	Schülinstraße 9	639.424,29
1148	Seelengraben 27	147.362,55
1140	Reutlinger Str. 84, 86, 88	-151.681,68
1140	Reutlinger Str. 72, 74, 76, 80, 82	2.159.784,55
1140	Reutlinger Str. 44, 46	2.993.205,96
1140	Reutlinger Str. 30-38	119.169,00
1290	Moltkestr. 20	1.244.740,48
1307	Heinz-Brenner-Weg 2-6	674.257,43
1257	Beyerstraße 14	14.029,11
1284	Keplerstraße 4-6, Carl-Ebner-Straße 1	135.487,54
		<u>11.231.747,83</u>

3. Zugegangen durch Umbuchungen sind im Geschäftsjahr:

WIE	Objekt	Kosten €
1290	Moltkestraße 20	5.177.990,53
1307	Peter-Ury-Weg 1	2.938.585,91
		<u>8.116.576,44</u>

4. Abgegangen durch Verkauf sind in 2018:

WIE	Anzahl Einheiten	Buchwert €	Verkaufserlös €
1122	Im Grund 25	5.714,06	164.285,94
1186	Buchenlandweg 158	26.657,48	79.842,52
1186	Buchenlandweg 158	33.211,60	104.288,40
1030	Gideon-Bacher-Str. 5	270,74	6.431,26
		<u>65.853,88</u>	<u>354.848,12</u>

5. In Angleichung an die steuerliche Regelung erfolgen die Abschreibungen für Mietwohngebäude ab dem 01.01.1994 wie folgt:

Fertigstellung vor dem 01.01.1925	mit 2,5 % p.a.
Fertigstellung nach dem 31.12.1924	mit 2,0 % p.a.
Nach Modernisierung	Restnutzungsdauer
Bei den sanierten Gebäuden beträgt die Restnutzungsdauer nach erfolgter Sanierung 30 Jahre.	

6. Der Ausweis betrifft 7.102 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 446.365,41 m².
7. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.1.

Grundstücke und grundstücksgleiche	31.12.2018	12.546.162,40 €	
Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	31.12.2017	13.587.824,48 €	
	Grundstückskosten €	Gebäudekosten €	Insgesamt €
Stand 01.01.2018	3.591.058,61	9.996.765,87	13.587.824,48
Zugang			
Umb. aus Überl. neustrukturiertes AV	181.205,72	214.579,07	395.784,79
Summe Zugang	181.205,72	214.579,07	395.784,79
Abschreibungen			
Planmäßige	0,00	1.437.446,87	1.437.446,87
Summe Abschreibungen	0,00	1.437.446,87	1.437.446,87
Bilanzausweis	3.772.264,33	8.773.898,07	12.546.162,40

Erläuterungen:

1. Die Überleitung betrifft verschiedene Wirtschaftseinheiten aus dem Bereich Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.
2. Die Geschäfts- und anderen Bauten werden mit 4 % bzw. 3 % p. a. abgeschrieben, wenn der Bauantrag nach dem 31.03.1985 gestellt wurde.
3. Der Ausweis betrifft 88 gewerbliche Einheiten mit einer Gesamtfläche von 35.954,88 qm, 461 Garagen, 2.393 Tiefgaragenstellplätze, 745 Stellplätze sowie 74 Fahrrad- / Motorradboxen und 114 sonstige Einheiten.
4. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.2.

**Grundstücke und grundstücksgleiche
Rechte ohne Bauten**

31.12.2018	496.818,90 €
31.12.2017	29.087,28 €

	Fläche qm	Grundstücks- kosten €
Stand 01.01.2018	522	29.087,28
Zugang		
Bauvorbereitungskosten	1.196	467.731,62
Summe Zugang	1.196	467.731,62
Bilanzausweis	1.718	496.818,90

Erläuterungen:

1. Zugegangen durch Kauf ist das Grundstück Heinz-Brenner-Weg 2-6 mit einer Fläche von 1.012 m² sowie Kosten für Grundstücke der Neubauvorhaben Kemptener Str. 15 (184 m²) und Im Wiblinger Hart 4.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.3.

Bauten auf fremden Grundstücken

31.12.2018	14.234.364,38 €
31.12.2017	11.592.953,00 €

	Grundstückskosten €	Gebäudekosten €	Insgesamt €
Stand 01.01.2018	0,00	11.592.953,00	11.592.953,00
Zugang			
Baukosten	0,00	1.074.588,34	1.074.588,34
Umbuchung aus Anlagen im Bau	0,00	2.084.440,04	2.084.440,04
Summe Zugang	0,00	3.159.028,38	3.159.028,38
Abschreibungen			
Planmäßige	0,00	517.617,00	517.617,00
Summe Abschreibungen	0,00	517.617,00	517.617,00
Bilanzausweis	0,00	14.234.364,38	14.234.364,38

Erläuterungen:

1. Die Baukosten betreffen das Objekt Heinz-Brenner-Weg 10.
2. Umbuchung aus Anlagen im Bau für das Objekt Heinz-Brenner-Weg 10.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.5.

Technische Anlagen und Maschinen

31.12.2018	411.953,00 €
31.12.2017	443.417,00 €

Stand 01.01.2018	443.417,00 €
Abschreibungen	
Planmäßige	31.464,00 €
Bilanzausweis	411.953,00 €

Erläuterungen:

1. Der Ausweis betrifft Photovoltaikanlagen. Die Abschreibung erfolgt linear über 20 Jahre.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.6.

**Andere Anlagen, Betriebs- und
Geschäftsausstattung**

31.12.2018	184.951,19 €
31.12.2017	159.842,74 €

Stand 01.01.2018

159.842,74 €

Zugang

Umbuchung aus Überleitung neustrukturiertes AV
Geschäftsausstattung
GWG
Summe Zugang

415,86 €
19.475,60 €
59.350,14 €
79.241,60 €

Abschreibungen

Planmäßig
Summe Abschreibungen

54.133,15 €
54.133,15 €

Bilanzausweis

184.951,19 €

Erläuterungen:

1. Die Überleitung erfolgte von Geleistete Anzahlungen sowie zu den immateriellen Vermögensgegenständen.
2. Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung über eine Nutzungsdauer von 4 bis 10 Jahren.
Für geringwertige Wirtschaftsgüter (AK zwischen 250,00 € und 1.000,00 € netto) wird jeweils im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet. Dieser Sammelposten wird jährlich mit 20 % abgeschrieben.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.7.

Anlagen im Bau

31.12.2018	10.239.140,06 €
31.12.2017	14.234.466,10 €

	Grundstückskosten €	Gebäudekosten €	Insgesamt €
Stand 01.01.2018	2.822.603,41	11.411.862,69	14.234.466,10
Zugang			
Umb. aus Überl. neustrukturiertes AV	0,01	0,01	0,02
Baukosten	17.561,86	6.188.128,56	6.205.690,42
Summe Zugang	17.561,87	6.188.128,57	6.205.690,44
Abgang			
Umb. nach Grdst. mit Wohnbauten	1.021.002,13	7.095.574,31	8.116.576,44
Umb. n. Bauten auf fremden Grdst.	0,00	2.084.440,04	2.084.440,04
Summe Abgang	1.021.002,13	9.180.014,35	10.201.016,48
Bilanzausweis	1.819.163,15	8.419.976,91	10.239.140,06

Erläuterungen:

1. Folgende Zugänge sind im Jahr 2018 zu verzeichnen:

WIE	Objekt		€
1291	Bachstr. 7, Wichernstr. 4-6	Baukosten	17.561,86
1291	Bachstr. 7, Wichernstr. 4-6	Baukosten	3.376.365,06
1330	Otl-Aicher-Allee 22	Baukosten	2.821.091,44
	Wohnen Ulm I GbR	Baukosten	-9.327,94
			6.205.690,42

2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.8.

Bauvorbereitungskosten	31.12.2018	1.181.498,86 €
	31.12.2017	193.322,65 €
Stand 01.01.2018		193.322,65 €
Zugang		
Fremdkosten		988.176,21 €
Summe Zugang		988.176,21 €
Bilanzausweis		1.181.498,86 €

Erläuterungen:

1. Zugegangen sind die Kosten für die Kemptener Straße 15, Im Wiblinger Hart 4, Söflinger Straße 120-124, Heinz-Brenner-Weg 2-6, Am Weinberg 1. BA, Am Weinberg 2. BA und Dichterviertel.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.9.

Geleistete Anzahlungen

	31.12.2018	0,00 €
	31.12.2017	7.856,86 €
Stand 01.01.2018		7.856,86 €

Abgang

Umbuchung aus Überleitung neustrukturiertes Anlagevermögen
Summe Abgang

7.856,86 €
7.856,86 €

Bilanzausweis

0,00 €

Erläuterungen:

1. Die Überleitung erfolgte zur Betriebs- und Geschäftsaustattung.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.10.

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen

31.12.2018	25.000,00 €
31.12.2017	25.000,00 €

Erläuterungen:

Am 19.12.2007 wurde die UWS Service GmbH gegründet. Gegenstand der Gesellschaft ist die Bereitstellung von Dienstleistungen und sonstigen Leistungen für die UWS GmbH sowie in begrenztem Umfang auch an Dritte.

Alleinige Gesellschafterin der UWS Service GmbH ist die UWS. Das Stammkapital beträgt 25.000,00 €. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag zwischen der UWS Service GmbH und der UWS als Organträgerin.

Sonstige Ausleihungen

31.12.2018	1.318,67 €
31.12.2017	1.585,39 €

Stand 01.01.2018 1.585,39 €

Abgang

Planmäßige Tilgung

266,72 €

Bilanzausweis

1.318,67 €

Erläuterungen:

1. Der Bilanzausweis betrifft zum Bilanzstichtag eine dinglich gesicherte Restkaufpreiszahlung.
2. Für das Darlehen liegt ein Tilgungsplan vor.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.13.

UMLAUFVERMÖGEN

Unfertige Leistungen

31.12.2018	14.099.234,56 €
31.12.2017	13.477.330,14 €

-Betriebskosten-

Stand 01.01.2018	7.528.444,56 €
------------------	----------------

Zugang

Abzurechnende Kosten 2018	8.196.331,68 €
Zuführung Rückstellung	89.000,00 €
Leerstandskorrektur	-357.937,10 €
Summe Zugang	7.927.394,58 €

Abgang

Abgerechnete Kosten 2017	7.480.443,96 €
Bereits abgerechnete Kosten 2018	197.443,07 €
Wertberichtigung	0,60 €
Inanspruchnahme Rückstellung	48.000,00 €
Summe Abgang	7.725.887,63 €

Stand 31.12.2018	7.729.951,51 €
------------------	----------------

-Heizkosten-

Stand 01.01.2018	5.850.885,58 €
------------------	----------------

Zugang

Abzurechnende Kosten 2018	6.720.791,45 €
Leerstandskorrektur	-135.241,48 €
Summe Zugang	6.585.549,97 €

Abgang

Abgerechnete Kosten 2017	6.179.152,50 €
Summe Abgang	6.179.152,50 €

Stand 31.12.2018	6.257.283,05 €
------------------	----------------

-Zusammenstellung-

Betriebskosten	7.729.951,51 €
Heizkosten	6.257.283,05 €
WEG / Ausstehende Betriebskosten	112.000,00 €

Bilanzausweis

14.099.234,56 €

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden die noch abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.0.

Andere Vorräte

31.12.2018 12.670,69 €

31.12.2017 14.552,19 €

Stand 01.01.2018

14.552,19 €

Zugang

Öleinkauf

11.604,78 €

Summe Zugang

11.604,78 €
Abgang

Verbrauch

13.486,28 €

Summe Abgang

13.486,28 €
Bilanzausweis

12.670,69 €

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen sind die zum Bilanzstichtag durch Ablesen ermittelten Heizölbestände, die nach dem Fifo-Verfahren bewertet sind.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.0.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	31.12.2018	277.057,35 €
	31.12.2017	172.218,25 €
Forderungen aus Mieten, Gebühren und Umlagen		566.878,70 €
Einzelwertberichtigungen		-289.821,35 €
Bilanzausweis		<u>277.057,35 €</u>

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.1.

Forderungen aus Betreuungstätigkeit	31.12.2018	7.879,93 €
	31.12.2017	4.226,65 €

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden Forderungen aus Verwaltungsbetreuung gegenüber der Stadt Ulm (6.717,83 €), der Hospitalstiftung Ulm (914,48 €) sowie der Alexander-Spohn Stiftung (247,62 €).
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.3.

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.12.2018	27.888,62 €
	31.12.2017	64.818,32 €

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.4.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

31.12.2018	1.634.442,76 €
31.12.2017	1.306.957,61 €

Lfd. Forderungen	673.138,48 €
Gewinnabführungsbetrag	957.031,38 €
Forderungen Steuern - Umsatzsteuer 2018	4.272,90 €

Bilanzausweis

1.634.442,76 €

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.5.

Sonstige Vermögensgegenstände

31.12.2018	437.856,89 €
31.12.2017	521.796,37 €

WEG - Instandhaltungsrücklagen	262.302,85 €
Forderungen Tilgungszuschüsse	122.500,00 €
Stadt Ulm - Gewerbesteuer 2018	40.218,00 €
Andere Vermögensgegenstände	12.836,04 €

Bilanzausweis

437.856,89 €

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.7.

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

31.12.2018	6.855.070,12 €
31.12.2017	4.100.597,51 €

-Guthaben bei Kreditinstituten-

Aareal Bank AG	Girokonto	4.041.903,56 €
Sparkasse Ulm	Girokonto	2.791.401,93 €
Sparkasse Ulm	Geldanlage	21.764,63 €
		6.855.070,12 €

Bilanzausweis

6.855.070,12 €

Erläuterungen:

1. Gleichlautende Kontoauszüge liegen vor.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.8.

Bausparguthaben

31.12.2018	3.866.140,94 €
31.12.2017	3.531.220,31 €

Erläuterungen:

1. Zum Bilanzstichtag kommen Guthaben von 24 Verträgen bei LBS und Wüstenrot mit einer Bausparsumme von insgesamt 13.874 T€ zum Ausweis.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich Anlage 3.9.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Geldbeschaffungskosten	31.12.2018	37.250,75 €
	31.12.2017	73.108,00 €
Stand 01.01.2018		73.108,00 €
Abschreibungen		
Planmäßig		35.857,25 €
Summe Abgang		35.857,25 €
Bilanzausweis		37.250,75 €

Erläuterungen:

1. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung mit maximal 10 % p. a. abgeschrieben.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 4.0.

PASSIVSEITE

EIGENKAPITAL

Gezeichnetes Kapital	31.12.2018	16.100.000,00 €
	31.12.2017	16.100.000,00 €

Nennbetrag eigene Anteile	31.12.2018	8.000.000,00 €
	31.12.2017	8.000.000,00 €

Ausgegebenes Kapital	31.12.2018	8.100.000,00 €
	31.12.2017	8.100.000,00 €

Gewinnrücklagen

Gesellschaftsvertragliche Rücklage	31.12.2018	8.050.705,89 €
	31.12.2017	8.050.705,89 €

Erläuterungen:

Gemäß § 14 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages ist bei Aufstellung der Bilanz eine Sonderrücklage zu bilden, die ausschließlich zur Deckung eines bilanzmäßigen Verlustes bestimmt ist. In die Sonderrücklage sind mindestens 10 % des Jahresergebnisses einzustellen, bis die Hälfte des Stammkapitals erreicht oder wieder erreicht ist.

Bauerneuerungsrücklage	31.12.2018	752.063,57 €
	31.12.2017	752.063,57 €

Andere Gewinnrücklagen	31.12.2018	83.422.732,05 €
	31.12.2017	76.763.674,39 €
Stand 01.01.2018		76.763.674,39 €
Einstellungen aus dem Bilanzgewinn 2017		6.659.057,66 €
Bilanzausweis		<u>83.422.732,05 €</u>

Jahresüberschuss	31.12.2018	6.387.580,63 €
	31.12.2017	6.659.057,66 €

Erläuterungen:

1. Die Gesellschafterversammlung vom 05. Oktober 2018 hat beschlossen, den Bilanzgewinn 2017 in Höhe von 6.659.057,66 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 5.0.

RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

31.12.2018	64.534,00 €
31.12.2017	66.822,00 €

	Stand 01.01.2018 €	Verwendung €	Auflösung €	Zuführung / Zinsaufwand €	Stand 31.12.2018 €
Lfd. Verpflichtungen	66.822,00	2.288,00	0,00	0,00	64.534,00
Gesamt	66.822,00	2.288,00	0,00	0,00	64.534,00

Erläuterungen:

1. Es liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten vor. Die Ermittlung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zum Erfüllungsbetrag nach § 253 Abs. 1 HGB unter Berücksichtigung eines Rententrends von 1,5 % und bei einer angenommenen Restlaufzeit von 5 Jahren und einem zugrundeliegenden Zinssatz der Deutschen Bundesbank von 2,11 %. Als Grundlage dienten die Richttafeln 2018 G von Dr. Heubeck.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich Anlage 6.0.

Steuerrückstellungen

31.12.2018	5.154,00 €
31.12.2017	0,00 €

	Stand 01.01.2018 €	Verwendung €	Auflösung €	Zuführung €	Stand 31.12.2018 €
Körperschaftsteuer 2017	0,00	0,00	0,00	4.885,00	4.885,00
Solidaritätszuschlag 2017	0,00	0,00	0,00	269,00	269,00
Gesamt	0,00	0,00	0,00	5.154,00	5.154,00

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.0.

Sonstige Rückstellungen

31.12.2018 764.909,00 €

31.12.2017 653.759,00 €

	Stand 01.01.2018 €	Verwendung €	Auflösung €	Zuführung €	Stand 31.12.2018 €
Instandhaltung bis 3 Mon.	201.000,00	201.000,00	0,00	257.000,00	257.000,00
Hausbewirtschaftung	48.000,00	48.000,00	0,00	89.000,00	89.000,00
Prüfungskosten	50.000,00	50.000,00	0,00	55.000,00	55.000,00
Bilanzierungskosten	37.000,00	37.000,00	0,00	36.000,00	36.000,00
BK-/HK-Abrechnungen	29.000,00	29.000,00	0,00	28.100,00	28.100,00
Veröffentlichung	16.000,00	12.361,46	3.638,54	18.000,00	18.000,00
Archivierung	41.300,00	0,00	0,00	400,00	41.700,00
Steuerberatung	30.000,00	20.651,86	9.348,14	25.000,00	25.000,00
Jahresurlaub	103.459,00	103.459,00	0,00	109.109,00	109.109,00
Umlage KVBW	98.000,00	0,00	0,00	8.000,00	106.000,00
Gesamt	653.759,00	501.472,32	12.986,68	625.609,00	764.909,00

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.0.

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

31.12.2018	244.096.677,60 €
31.12.2017	238.336.126,83 €

-Hypotheken und Grundschulden-

Stand 01.01.2018	237.637.815,37 €
------------------	------------------

Zugang

Darlehensaufnahmen Umfinanzierung	1.727.668,39 €
Darlehensaufnahmen Neubau	11.865.700,00 €
Darlehensaufnahmen Modernisierung	8.526.000,00 €
Darlehensaufnahmen Unternehmensfinanzierung	2.000.000,00 €
Summe Zugang	24.119.368,39 €

Abgang

Tilgung	12.280.595,86 €
Verrechneter Tilgungszuschuss lfd. Jahr	635.012,50 €
Umfinanzierung	1.724.549,30 €
Sondertilgung / Ablösung	3.379.064,11 €
Summe Abgang	18.019.221,77 €

Stand zum 31.12.2018

243.737.961,99 €

-Aufgelaufene Zins- und Tilgungsraten-

Stand 01.01.2018	698.311,46 €
------------------	--------------

Zugang

Abgrenzung 2018	358.715,61 €
Summe Zugang	358.715,61 €

Abgang

Abgrenzung 2017	698.311,46 €
-----------------	--------------

Stand zum 31.12.2018

358.715,61 €

-Zusammenstellung-

Hypotheken und Grundschulden	243.737.961,99 €
Aufgelaufene Zins- und Tilgungsraten	358.715,61 €

Bilanzausweis

244.096.677,60 €

Erläuterungen:

1. Zugeworfen sind diverse Darlehen für Ankäufe, Modernisierungen und Neubaumaßnahmen, die teilweise in Verbindung mit KfW-Förderprogrammen oder Landeswohnraumförderungsprogrammen stehen.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 7.0.

**Verbindlichkeiten gegenüber
anderen Kreditgebern**

31.12.2018	7.644.085,34 €
31.12.2017	8.261.773,62 €

-Hypotheken und Grundschulden-

Stand 01.01.2018	7.962.418,26 €
------------------	----------------

Abgang

Tilgung	620.116,07 €
---------	--------------

Stand zum 31.12.2018

7.342.302,19 €

-Zinsabgrenzung-

Stand 01.01.2018	722,37 €
------------------	----------

Zugang

Abgrenzung 2018	3.150,16 €
-----------------	------------

Abgang

Abgrenzung 2017	722,37 €
-----------------	----------

Stand zum 31.12.2018

3.150,16 €

-Kaufpreisstundung Stadt Ulm-

Stand 01.01. / 31.12.2018	298.632,99 €
---------------------------	--------------

-Zusammenstellung-

Hypotheken und Grundschulden	7.342.302,19 €
------------------------------	----------------

Zinsabgrenzung	3.150,16 €
----------------	------------

Kaufpreisstundung Stadt Ulm	298.632,99 €
-----------------------------	--------------

Bilanzausweis

7.644.085,34 €

Erläuterungen:

1. Die Kaufpreisstundung der Stadt Ulm betrifft die Objekte Kindergarten Schaffnerstraße bzw. Kindergarten Schillerstraße. Der jeweilige Kaufpreisanteil wird bis zur Beendigung des Nutzungsverhältnisses als Kindertageseinrichtung zinslos gestundet.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 7.1.

Erhaltene Anzahlungen

31.12.2018	14.862.574,82 €
31.12.2017	14.275.306,16 €

Betriebskosten
Heizkosten

7.668.666,25 €
7.193.908,57 €

Bilanzausweis

14.862.574,82 €

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden die noch abzurechnenden Vorauszahlungen, die mit den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen für das Jahr 2018 verrechnet werden.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 7.2.

Verbindlichkeiten aus Vermietung

31.12.2018	417.154,33 €
31.12.2017	391.905,44 €

Verbindlichkeiten aus überzahlten Mieten sowie Betriebs- und Heizkosten

417.154,33 €

Bilanzausweis

417.154,33 €

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 7.3.

**Verbindlichkeiten aus Lieferungen
und Leistungen**

31.12.2018	595.448,47 €
31.12.2017	1.377.774,14 €

Lieferungen und Leistungen
Garantieeinbehalte

412.311,90 €
183.136,57 €

Bilanzausweis

595.448,47 €

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 7.4.

**Verbindlichkeiten gegenüber
verbundenen Unternehmen**

31.12.2018	1.247.946,57 €
31.12.2017	473.730,95 €

Lfd. Verbindlichkeiten

1.247.946,57 €

Bilanzausweis

1.247.946,57 €

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 7.5.

Sonstige Verbindlichkeiten

31.12.2018	145.744,95 €
31.12.2017	153.807,52 €

Verbindlichkeiten Finanzamt

- Lohnsteuer
- Umsatzsteuer-Voranmeldung Dezember

66.932,03 €
78.812,92 €

Bilanzausweis

145.744,95 €

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 7.6.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Rechnungsabgrenzungsposten	31.12.2018	2.003.692,31 €
	31.12.2017	1.890.908,73 €
Stand 01.01.2018		1.890.908,73 €
Zugang		
L-Bank - Zuschuss Heinz Brenner-Weg 10		45.000,00 €
L-Bank - Zuschuss Keplerstr. 4-6, Carl-Ebner-Str. 1		57.072,47 €
L-Bank - Zuschuss Moltkestraße 20		261.738,63 €
L-Bank - Zuschuss Peter-Ury-Weg 1		45.000,00 €
Summe Zugang		408.811,10 €
Abgang		
Auflösung Zuschuss - Schillerstr. 2/5, 2/6, 2/7		2.650,92 €
Auflösung Zuschuss - Hugo-Roller-Weg 61-74, 61/1-74/1		121.901,88 €
Auflösung Zuschuss - Resi-Weglein-Gasse 12, Robert-Dick-Weg 11		89.122,92 €
Auflösung Zuschuss - Robert-Dick-Weg 6		31.365,96 €
Auflösung Zuschuss - Robert-Dick-Weg 8		34.833,96 €
Auflösung Zuschuss - Keplerstr. 4-6, Carl-Ebner-Str. 1		1.999,92 €
Auflösung Zuschuss - Otl-Aicher-Allee 1		6.120,00 €
Auflösung Wohnrecht - Im Trieb 32		8.031,96 €
Summe Abgang		296.027,52 €
Stand zum 31.12.2018		2.003.692,31 €

Erläuterungen:

1. Die Zuschüsse werden über die Dauer der Laufzeit verbraucht.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 8.0.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018

Umsatzerlöse

a) aus der Hausbewirtschaftung

	31.12.2018	51.067.427,79 €
	31.12.2017	49.062.276,89 €
	2018	2017
	€	€
Sollmieten		
Wohnungen	32.007.547,93	30.790.653,70
Gewerbliche Einheiten	3.923.928,68	3.721.812,92
Garagen und Stellplätze	1.541.107,92	1.426.898,86
	37.472.584,53	35.939.365,48
Erlösschmälerungen durch Leerstand	882.714,00	631.635,50
	36.589.870,53	35.307.729,98
Abgerechnete Betriebskosten	7.661.856,79	7.282.179,61
Abgerechnete Heizkosten	6.468.962,05	6.124.420,16
	14.130.818,84	13.406.599,77
Erträge aus Sondereinrichtungen	4.616,65	4.023,70
Auflösung Zuschüsse	300.655,05	307.301,54
Sonstige Erlöse	41.466,72	36.621,90
	346.738,42	347.947,14
Stand zum 31.12.	51.067.427,79	49.062.276,89

Erläuterungen:

1. Die Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ergaben sich durch Erstvermietungen und Mieterhöhungen nach Modernisierungen bzw. Anpassungen an den Mietspiegel.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.0.

b) aus Betreuungstätigkeit

31.12.2018	440.772,76 €
31.12.2017	230.574,13 €

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden die Honorare für die verwaltungsmäßige Betreuung sowie die technische Baubetreuung für die Stadt Ulm (356.678,71 €), Hochschule für Gestaltung (5.000,00 €), Hospitalstiftung (36.062,56 €), Alexander-Spohn-Stiftung (38.230,94 €) und sonstige Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (4.800,55 €).
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.1.1.

c) aus anderen Lieferungen und Leistungen

31.12.2018	1.615.216,77 €
31.12.2017	1.734.065,92 €

2018	2017
€	€

Erträge verbundene Unternehmen

- Personalgestellung	950.160,35	917.969,29
- Nutzung Breitbandkabelnetz	149.974,05	152.963,55
- Nutzung Heizungsanlagen	124.354,83	92.653,24

Erträge Aufwands- / Schadensersatz 317.841,73 474.172,82

Erträge Photovoltaikanlagen 59.017,11 72.910,28

Sonstige Umsatzerlöse 13.868,70 23.396,74

Stand zum 31.12.

1.615.216,77	1.734.065,92
--------------	--------------

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.1.2.

Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen

31.12.2018	621.904,42 €
31.12.2017	464.720,43 €

2018	2017
€	€

-Bestandserhöhung-

Betriebskosten	8.196.331,68	7.918.166,57
Zuführung Rückstellung	89.000,00	48.000,00
Leerstandskorrektur	-357.937,10	-286.012,41
WEG / abzurechnende Betriebskosten	14.000,00	-44.000,00
Bestandserhöhung Betriebskosten	7.941.394,58	7.636.154,16
Heizkosten	6.720.791,45	6.620.254,22
Leerstandskorrektur	-135.241,48	-136.035,51
	6.585.549,97	6.484.218,71
Summe Bestandserhöhung	14.526.944,55	14.120.372,87

-Bestandsverminderung-

Betriebskosten	7.677.887,03	7.421.722,95
Inanspruchnahme Rückstellung	48.000,00	0,00
Wertberichtigung	0,60	0,00
	7.725.887,63	7.421.722,95
Heizkosten	6.179.152,50	6.233.929,49
	6.179.152,50	6.233.929,49
Summe Bestandsverminderung	13.905.040,13	13.655.652,44

Stand zum 31.12.

621.904,42	464.720,43
------------	------------

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.0.

Andere aktivierte Eigenleistungen

31.12.2018	624.462,47 €
31.12.2017	760.978,57 €
2018 €	2017 €
Grundstücke mit Wohnbauten	367.002,69
Anlagen im Bau	257.459,78
Stand zum 31.12.	624.462,47

Erläuterungen:

1. Der Ausweis betrifft eigene Architektenleistungen.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.3.

Sonstige betriebliche Erträge

31.12.2018	1.099.896,91 €
31.12.2017	715.504,00 €
2018 €	2017 €
Erträge aus Anlageverkäufen	
- Grundstücke und Immobilien	354.848,12
- Sonstiges Anlagevermögen	1.344,54
Auflösung von Rückstellungen	13.132,68
Versicherungserstattungen	206.645,49
Tilgungszuschüsse	7.500,00
Erträge früherer Jahre	71.877,13
Erträge Mahngebühren	50,00
Auflösung von Wertberichtigungen	393.530,01
Übrige sonstige betriebliche Erträge	50.968,94
Stand zum 31.12.	1.099.896,91

Erläuterungen:

1. Der Anstieg bei den sonstigen betrieblichen Erträgen ist im Wesentlichen auf die höheren Erträge aus Anlageverkäufen zurückzuführen.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.4.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	31.12.2018	25.460.898,56 €
	31.12.2017	23.319.227,55 €
	2018	2017
	€	€
-Betriebskosten-		
Wasserversorgung / Entwässerung	2.205.349,84	2.118.529,78
Heiztherme	17.345,71	16.296,57
Warmwasserversorgung	48.575,92	80.857,58
Heizung	6.661.913,16	6.544.584,34
Aufzug	240.986,77	213.930,42
Straßen- / Gehwegreinigung	528.075,58	501.249,72
Müllbeseitigung	288.095,99	247.739,19
Gebäudereinigung	536.589,66	459.506,03
Gartenpflege	512.387,72	536.783,44
Allgemeinstrom	459.645,81	404.496,40
Schornsteinreinigung	34.390,10	34.044,51
Sach- / Haftpflichtversicherung	403.005,15	442.692,38
Hauswart	370.496,20	389.351,12
Breitbandkabelanschluss	940.322,84	932.588,16
Wascheinrichtungen	265,93	321,62
Sonstige Betriebskosten	363.720,15	327.133,81
Veränderung Rückstellung Hausbewirtschaftung	41.000,00	-384.000,00
	13.652.166,53	12.866.105,07
-Instandhaltungskosten-		
Instandhaltung	10.409.985,81	9.544.021,81
Veränd. Rückstell. f. unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate	56.000,00	-565.000,00
	10.465.985,81	8.979.021,81

-Sonstige Kosten der Hausbewirtschaftung-

Pachtaufwendungen	433.207,91	511.887,91
Miet- / Räumungsklagen	156.914,29	141.113,17
Hausgeld eigene WEG	140.020,78	122.899,09
Erbbauszinsen	27.157,48	27.157,48
Vertriebskosten	1.718,42	1.044,88
Verwaltungskosten Hauswart	319.296,38	316.284,79
Sonstige Kosten	264.430,96	353.713,35
	1.342.746,22	1.474.100,67

Stand zum 31.12.

25.460.898,56 23.319.227,55

Erläuterungen:

1. Für noch ausstehende Betriebs- und Heizkosten wurde eine Rückstellung über 89 T€ eingestellt.
2. Für unterlassene Instandhaltung bis zum 31.03. wurde eine Rückstellung über 257 T€ gebildet.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich Anlage 9.5.1.

c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

31.12.2018	8.752,04 €
31.12.2017	239.015,54 €
2018	2017
€	€

Fremdkosten Betreuungstätigkeit

8.752,04	239.015,54
8.752,04	239.015,54

Stand zum 31.12.

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.5.3.

Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

	31.12.2018	2.987.589,40 €
	31.12.2017	2.763.460,97 €
	2018	2017
	€	€
Löhne und Gehälter	2.981.939,40	2.780.843,71
Veränderung Rückstellung Jahresurlaub	5.650,00	21.230,00
Veränderung Rückstellung Altersteilzeit	0,00	-38.612,74
Stand zum 31.12.	2.987.589,40	2.763.460,97

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.6.

b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung

	31.12.2018	911.999,38 €
	31.12.2017	837.690,71 €
	2018	2017
	€	€
Soziale Abgaben	565.749,66	525.163,21
Aufwendungen für Altersversorgung	344.925,39	311.568,17
Aufwendungen für Unterstützung	1.324,33	959,33
Stand zum 31.12.	911.999,38	837.690,71

- davon für Altersversorgung: 344.925,39 €

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.6.

Abschreibungen

auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

	31.12.2018	12.285.745,69 €
	31.12.2017	11.770.598,97 €
	2018	2017
	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	23.899,47	20.159,00
Grundstücke mit Wohnbauten	10.221.185,20	9.721.273,97
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.437.446,87	1.457.747,00
Bauten auf fremden Grundstücken	517.617,00	498.456,00
Technische Anlagen und Maschinen	31.464,00	31.464,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	54.133,15	41.499,00
Stand zum 31.12.	12.285.745,69	11.770.598,97

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.7.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	31.12.2018	2.014.159,70 €
	31.12.2017	1.990.129,25 €
	2018	2017
	€	€
-Sächliche Verwaltungskosten-		
Post- / Telekommunikation	114.550,88	113.649,26
Büromaterial / Drucksachen / Zeitschriften	28.170,84	36.645,48
Raumkosten Geschäftsräume	33.579,21	36.749,53
Büroeinrichtungen	43.351,63	15.401,41
Sachversicherungen	60.419,62	73.275,97
Fahr- / Reisekosten	20.513,83	19.794,62
Autobetriebskosten	35.659,12	32.094,01
Kosten IT	418.113,14	463.311,53
Bewirtungskosten	2.469,05	2.976,07
Geschenke / bis 35 EUR	270,82	759,74
Geschenke / ab 35 EUR	39,95	65,23
Kosten Aufsichtsrat	5.600,00	4.320,00
Gesellschafterversammlung / Veröffentlichung	6.391,57	6.791,30
Gerichts- / Anwaltskosten	2.685,20	25.608,50
Notarkosten	1.287,60	3.547,66
Prüfungskosten	55.250,06	49.375,71
Steuerberatungskosten und eigene Abschlusskosten	27.803,79	48.588,52
Sonstige Beratungskosten	155.942,71	50.740,59
Verbands- / andere Beiträge	49.256,33	30.897,20
Sonstige sächliche Aufwendungen	88.097,33	118.625,95
Unternehmenswerbung / Repräsentation	175.077,95	144.988,75
Kosten Zahlungsverkehr	14.748,70	11.897,77
Schulungs- / Fortbildungskosten	60.248,43	79.456,45
	1.399.527,76	1.369.561,25
-Abschreibungen / Wertberichtigungen auf Forderungen-		
Forderungen aus Vermietung	525.602,54	513.284,16
Andere Forderungen	44.957,52	58.927,41
	570.560,06	572.211,57
-Sonstige betriebliche Aufwendungen-		
Freiwillige soziale Aufwendungen	25.933,66	29.992,76
Spenden	1.450,00	845,00
Sonstige Aufwendungen	16.688,22	17.518,67
	44.071,88	48.356,43
Stand zum 31.12.	2.014.159,70	1.990.129,25

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.8.

Erträge aus Gewinnabführung	31.12.2018	€	957.031,38
	31.12.2017	€	879.908,15

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen wird der Gewinn aus dem Organschaftsverhältnis mit der UWS Service GmbH.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.9.2.

Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	31.12.2018	€	91,18
	31.12.2017	€	106,49

2018	2017
€	€

Arbeitgeber-Wohnungsbaudarlehen	91,18	106,49
---------------------------------	-------	--------

Stand zum 31.12.	91,18	106,49
-------------------------	--------------	---------------

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.9.3.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	31.12.2018	€	13.968,97
	31.12.2017	€	19.919,49
	2018		2017
	€		€
Zinsen für			
- Bankguthaben	0,00		0,72
- Bausparguthaben	13.947,94		19.918,77
- Andere Forderungen	21,03		0,00
Stand zum 31.12.	13.968,97		19.919,49

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.9.4.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	31.12.2018	€	4.227.184,91
	31.12.2017	€	4.455.175,18
	2018		2017
	€		€
Zinsen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.902.495,12		4.124.262,48
Zinsen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	137.525,24		151.388,88
Bürgschaftsgebühren	61.022,59		62.380,12
Freistellungsabgaben	12.671,10		17.930,86
Abschreibungen Geldbeschaffungskosten	35.857,32		36.631,00
Bereitstellungszinsen	69.907,05		54.296,19
Andere Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.706,49		8.285,65
Stand zum 31.12.	4.227.184,91		4.455.175,18

Erläuterungen:

1. Die anderen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen hauptsächlich die Abzinsung der Pensionsrückstellungen (1.503,00 €) sowie die Rückstellung für die KVBW (1.177,81 €).
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.9.5.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

	31.12.2018	€	848.992,54
	31.12.2017	€	544.855,32
	2018		2017
	€		€
Körperschaftsteuer			
- Auflösung Rückstellung Vorjahre	0,00		-80.767,00
- Zuführung Rückstellung	4.885,00		0,00
- Vorauszahlungen	236.865,00		236.654,00
Solidaritätszuschlag (Körperschaftsteuer)			
- Auflösung Rückstellung Vorjahre	0,00		-4.442,95
- Zuführung Rückstellung	269,00		0,00
- Vorauszahlungen	13.027,57		13.015,26
Gewerbsteuer			
- Auflösung Rückstellung Vorjahre	0,00		-221.781,20
- Vorauszahlungen	590.043,80		596.923,00
Kapitalertragsteuer	3.487,03		4.980,42
Solidaritätszuschlag (Kapitalertragsteuer)	191,68		273,79
Steuern für frühere Jahre (Ertragsteuern)	223,46		0,00
Stand zum 31.12.	848.992,54		544.855,32

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.9.6.

Sonstige Steuern

	31.12.2018	€	1.307.869,80
	31.12.2017	€	1.288.842,92
	2018		2017
	€		€
Grundsteuer	1.307.220,80		1.288.315,72
Kraftfahrzeugsteuer	649,00		748,00
Umsatzsteuer - Lfd. Jahr	0,00		-222,20
Umsatzsteuer - Frühere Jahre	0,00		1,40
Stand zum 31.12.	1.307.869,80		1.288.842,92

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.9.7.

Jahresüberschuss

31.12.2018	€	6.387.580,63
31.12.2017	€	6.659.057,66

**Bilanzkennzahlen
für das
Geschäftsjahr 2018**

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Ulm

Kennzahlen 2018

RENTABILITÄTSKENNZAHLEN

		€	%	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	10.614.766		
	Bilanzsumme	378.561.004	2,80	3,03
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	6.387.581		
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	106.713.082	5,99	6,64
Return On Investment	Jahresüberschuss	6.387.581		
	Bilanzsumme	378.561.004	1,69	1,82

VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

		€	%	% Vorjahr
Anlagenintensität	Anlagevermögen	351.305.511		
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	378.561.004	92,80	93,65
Sachanlagenintensität	Sachanlagevermögen	351.201.366		
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	378.561.004	92,77	93,62
Umlaufintensität	Umlaufvermögen	27.218.242		
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	378.561.004	7,19	6,33
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	251.080.264		
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	106.713.082	235,29	244,80
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	251.080.264		
	Bilanzsumme	378.561.004	66,32	67,07
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	357.857.880		
	Anlagevermögen	351.305.511	101,87	100,89
Sachanlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	357.857.880		
	Sachanlagevermögen	351.201.366	101,90	100,92
Eigenkapitalquote	Eigenkapital + 50% Sonderposten	106.713.082		
	Bilanzsumme	378.561.004	28,19	27,40
		€	€ Vorjahr	

Cashflow nach DVFA/SG **17.573.462** **17.397.210**

Gegenüberstellung Wirtschaftsplan 2018 - Ergebnis 2018

	Wirtschaftsplan €	Ergebnis €	Abweichung €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	49.737.000,00	51.067.427,79	1.330.427,79
b) aus Betreuungstätigkeit	150.000,00	440.772,76	290.772,76
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.821.000,00	1.615.216,77	-205.783,23
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	414.000,00	621.904,42	207.904,42
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	743.000,00	624.462,47	-118.537,53
4. Sonstige betriebliche Erträge	653.000,00	1.099.896,91	446.896,91
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	24.971.000,00	25.460.898,56	489.898,56
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	64.000,00	8.752,04	-55.247,96
6. Rohergebnis	28.483.000,00	30.000.030,52	1.517.030,52
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.978.000,00	2.987.589,40	9.589,40
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	905.000,00	911.999,38	6.999,38
8. Abschreibungen			
AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	12.116.000,00	12.285.745,69	169.745,69
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.699.000,00	2.014.159,70	315.159,70
10. Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00	0,00
11. Erträge aus Gewinnabführung	567.000,00	957.031,38	390.031,38
12. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	91,18	91,18
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	32.000,00	13.968,97	-18.031,03
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.801.000,00	4.227.184,91	-573.815,09
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag	608.000,00	848.992,54	240.992,54
16. Ergebnis nach Steuern	5.975.000,00	7.695.450,43	1.720.450,43
17. Sonstige Steuern	1.303.000,00	1.307.869,80	4.869,80
18. Jahresüberschuss	4.672.000,00	6.387.580,63	1.715.580,63